



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 54 DEL 28/11/2025

**Oggetto: PATRIMONIO IMMOBILIARE - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE IN LOC. CUSONA DI CUI ALLA CONVENZIONE
URBANISTICA REP. 2104 DEL 30/08/1977 - ACQUISIZIONE AREE AI SENSI DELL'ART. 31
COMMI 21 E 22 DELLA LEGGE 448 DEL 23/12/1998**

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **ventotto** del mese di **novembre** alle ore **09:30**, nell'apposita Sala del Comune, a seguito di regolare convocazione effettuata dal Presidente, si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno.

Il Presidente Sig. VITI SILVIO, riconosciuta la validità dell'adunanza, accertato il numero legale dei Consiglieri presenti, dichiara aperta la seduta.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, risultano:

MARRUCCI ANDREA	Presente	LUCII LINDA	Presente
VITI SILVIO	Presente	TESTI ELEONORA	Presente
MUGNAINI DONELLA	Presente	BERTELLI BRUNELLO	Presente
KUZMANOVIC SRDAN	Presente	MARRUCCI MYRIAM	Presente
TORTELLI VALENTINA	Presente	TINACCI EMANUELA	Presente
TABANI SIMONE	Presente	LAVECCHIA ANTONIO	Presente
MORGANTI STEFANIA	Presente		

Assiste e cura la redazione del presente verbale il Segretario COPPOLA ELEONORA.

Sono inoltre presenti in qualità di Assessori Esterni: Guicciardini Niccolò, Bartalini Gianni, Morbis Daniela, Lingua Valeria.

Oggetto: PATRIMONIO IMMOBILIARE - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE IN LOC. CUSONA DI CUI ALLA CONVENZIONE
URBANISTICA REP. 2104 DEL 30/08/1977 - ACQUISIZIONE AREE AI SENSI DELL'ART.
31 COMMI 21 E 22 DELLA LEGGE 448 DEL 23/12/1998

IL CONSIGLIO COMUNALE

CONSIDERATO che è interesse del Comune di San Gimignano procedere ad una ricognizione patrimoniale inerente alle opere di urbanizzazione relative a interventi risalenti nel tempo;

PREMESSO che, relativamente alla convenzione urbanistica in oggetto:

- con Deliberazione n. 153 del 06.07.1973, controllata senza rilievi dalla sezione decentrata di Siena del C.R.C. per quanto di competenza, nella seduta del 31.07.1971, con decisione n. 11987, il Comune di San Gimignano ha adottato le varianti generali al P.R.G.;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 06.02.1976 è stato approvato il piano di lottizzazione della zona industriale di Cusona;

- con convenzione rep. 2104 del 30.08.1977, registrato a Poggibonsi il 11.11.1977 al n. 1428 Vol. 101 – Mod. I, i comparenti ivi citati hanno stipulato con il Comune di San Gimignano apposita Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 8 L. n. 765 del 06.08.1967 per l'attuazione di un piano di lottizzazione in Loc. Cusona a scopo industriale per complessivi mq. 228.000 di superficie, in conformità al P.R.G. allora vigente, come variato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 153 del 06.07.1973;

- al capo II di suddetta convenzione urbanistica i lottizzanti si erano obbligati a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di San Gimignano le opere di urbanizzazione primaria indicate nella Tav. n. 2 con sigla "P" e "n. 5" dei disegni di progetto della lottizzazione;

- in data 01.06.1994 il Dirigente dell'UTC ha effettuato la visita di collaudo e certificato che le opere di urbanizzazione della I e II fase di cui al succitato capo erano state correttamente eseguite, e in particolare:

- realizzazione di strade;
- realizzazione di spazi di sosta e parcheggi;
- realizzazione rete fognaria;
- realizzazione rete idrica;
- realizzazione rete gas-metano;
- realizzazione pubblica illuminazione;
- realizzazione rete distribuzione energia elettrica;
- realizzazione rete distribuzione telefonica;
- realizzazione segnaletica stradale verticale ed orizzontale;

e ne ha rilasciato il collaudo, attesa la conformità rispetto alla suddetta convenzione urbanistica;

- che con deliberazione Giunta Comunale n. 407 del 31.08.1994 è stato approvato il certificato di collaudo e la presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione;

RICHIAMATE integralmente:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 28/07/2022, atto ricognitivo per la presa in consegna delle opere di urbanizzazione primaria lottizzazione industriale in Loc. Cusona di cui alla Convenzione Urbanistica Rep. 2104 del 30/08/1977;

- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 117 del 06/07/2023 "Procedura esecutiva n. 258/2019 avente ad oggetto particelle in Loc. Cusona da acquisire al patrimonio comunale - Indirizzi operativi", che dava mandato al Dirigente del Settore LL.PP. e Servizi per il Territorio di procedere alla nomina di un legale che rappresenti l'Ente nella procedura esecutiva di cui in oggetto al fine di portare a patrimonio le particelle interessate da suddetta procedura, in esecuzione della Deliberazione CC n. 61 del 28/7/2022 e della convenzione urbanistica rep. 2104 del 30.08.1977, registrato a Poggibonsi il 11.11.1977 al n. 1428 Vol. 101 – Mod. I;

- la Determinazione Dirigenziale n. 470 del 03/08/2023 con la quale è stato nominato l'Avv. Nicola Luongo come rappresentanza dell'Ente nella procedura esecutiva n. 258/2019, in esecuzione della Deliberazione della GC di cui sopra;

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 23/04/2024 esecutiva ai sensi di legge con la quale è stata autorizzata l'acquisizione gratuita al demanio stradale comunale, ai sensi dell'art. 31 commi 21 e 22 della Legge 448 del 23/12/1998 delle aree di proprietà privata come di seguito identificata, legittimando la reale situazione di fatto;

RICHIAMATA integralmente, nelle premesse e nel disposto:

- la Deliberazione GC n. 72 del 14/04/2025 "PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 258/2019 PRESSO IL TRIBUNALE DI SIENA. AREE DI PERTINENZA DEL COMUNE DI SAN GIMIGNANO, OGGETTO DELLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE DEL 30 AGOSTO 1977 (REGISTRATA L'11 NOVEMBRE 1977, N.1428 VOL.101). ACCETTAZIONE PROPOSTA TRANSATTIVA FINALIZZATA ALL'ACQUISIZIONE A PATRIMONIO DELLE AREE" con la quale la Giunta Comunale, nel contesto della composizione negoziata della crisi in cui la società Cusona Holding S.r.l. per il tramite della società Cusona Agricola S.r.l. interamente controllata avrebbe acquistato tutte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva (incluse le Aree di Pertinenza del Comune), accettava la proposta transattiva promossa dalla Società Cusona Agricola srl (quale prossimo legale rappresentante di Fattoria di Cusona s.a.s.), con cui la stessa e ed il signor Girolamo Strozzi si impegnavano tramite atto d'obbligo a:

"1. A trasferire gratuitamente e libere da ogni vincolo pregiudizievole, subito dopo la conclusione delle operazioni di closing previste e non oltre il termine massimo di giorni 30 (trenta) dalla data del closing, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione indicate e descritte nella Convenzione di Lottizzazione del 30 agosto 1977;

2. A sottoscrivere tutti gli atti e documenti necessari per dare piena ed integrale esecuzione al presente impegno, senza oneri o spese a carico del Comune di San

Gimignano;

3. A adempiere al presente obbligo in sostituzione e a completa liberazione degli originari proprietari dei terreni.”

a fronte della rinuncia del Comune di San Gimignano, entro il 17/04/2025 all'intervento spiegato nella procedura di esecuzione immobiliare RGE 258/2019;

- l'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle parti e pervenuto in atti del Comune di San Gimignano con prot. n. 8595 dell'14/04/2025;

ACCERTATO dunque l'impegno, da parte dell'attuale proprietario, di cedere gratuitamente al Comune le aree descritte;

RICORDATO:

- che la Legge 23/12/1998 n. 448 all'art. 31, commi 21 e 22, testualmente recita:

a) comma 21 “in sede di revisione catastale, è data facoltà agli enti locali, con proprio provvedimento, di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre 20 (venti) anni, previa acquisizione del consenso degli attuali proprietari”;

b) comma 22 “la registrazione e la trascrizione del provvedimento di cui al comma 21 avvengono a titolo gratuito”;

- che la fattispecie di cui sopra si configura come acquisizione gratuita da parte dell'ente locale di particelle sottratte di fatto all'uso privato da almeno venti anni e destinate ininterrottamente alla pubblica fruizione, per le quali la legge consente l'accorpamento al demanio stradale previo consenso esplicito dei legittimi proprietari;

- che sussistano i requisiti per l'attuazione da parte del Settore LL.PP. e Servizi del Territorio del procedimento di cui alla legge 448/98 per le aree non ancora acquisite e di seguito meglio indicate, al fine di razionalizzare il demanio stradale sia dal punto di vista giuridico che tecnico, con l'ulteriore vantaggio di evitare le spese notarili nonché di registrazione e trascrizione normalmente a carico dell'acquirente;

CONSIDERATO che le aree/particelle di cui sopra sono le seguenti:

Foglio: 41

Particelle: 62, 65, 66, 72, 73, 78, 81, 84, 85, 86, 93, 95, 96, 112, 113, 142, 140, 143, 147 e 150;

e che queste costituiscono di fatto area utilizzata ad uso pubblico, quali strade, marciapiedi, parcheggi ecc, da oltre 20 anni;

RITENUTO opportuno in presenza del predetto consenso, acquisire al demanio comunale, a titolo gratuito, le porzioni di aree utilizzate ad uso pubblico in argomento e ancora intestate ai privati proprietari;

VERIFICATO che per le aree contraddistinte al NCT come sopra descritto, sussiste il requisito previsto dall'art. 31 della legge 23/12/1998 n. 448 di destinazione ad uso pubblico che si protrae ininterrottamente da oltre vent'anni;

CONSIDERATO che questo Ente ha acquisito, tramite apposita modulistica, il consenso da parte delle proprietà interessate, come da note in atti (prot. n° 25699/2025 e n°

25700/2025 del 21/11/2025) riguardante in particolare le aree/particelle sopra-indicate;

DATO ATTO che la registrazione, la trascrizione, nonché la relativa voltura, presso l'Agenzia delle Entrate, del provvedimento di acquisizione avvengono a titolo gratuito;

RITENUTO pertanto di dover procedere all'acquisizione al patrimonio e al demanio comunale delle aree e delle opere di urbanizzazione realizzate, adottando il presente atto, a valore ricognitivo, al fine di dare mandato agli uffici di procedere in merito;

VISTI:

- il D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 e smi;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- il D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e smi;
- la L.R. Toscana 13 luglio 2007, n. 38 e smi;
- il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e smi;
- la L.R. n. 65/2014;

Acquisiti, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, i pareri favorevoli espressi dal responsabile competente in ordine alla regolarità tecnica e dal responsabile dei servizi finanziari per la regolarità contabile;

Uditi gli interventi come da verbale di seduta;

Tutto ciò premesso.

Con votazione favorevole e unanime resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale;

Presenti n. 13;
Votanti n. 13;
Favorevoli n. 13;
Contrari n. 0;
Astenuiti n. 0;

Unanimità

DELIBERA

1. che la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamata a motivazione di quanto segue;

2. di disporre, per le ragioni espresse in premessa che qui si richiamano integralmente, ai sensi dell'articolo 31, comma 21, della Legge 23.12.1998 n. 448, l'accorpamento al demanio stradale comunale, a titolo gratuito, delle seguenti aree di proprietà privata:

Foglio: 41

Particelle: 62, 65, 66, 72, 73, 78, 81, 84, 85, 86, 93, 95, 96, 112, 113, 142, 140, 143, 147 e 150;

3. di approvare il procedimento di acquisizione a titolo gratuito al Demanio stradale comunale delle suddette aree tutt'ora intestate a privati;

4. di dare atto che:

- tale acquisizione dovrà avvenire mediante emanazione del decreto/determina dirigenziale di accorpamento al Demanio stradale delle aree cedute e successiva registrazione e trascrizione dello stesso, previa acquisizione del consenso senza ulteriori atti da parte del Consiglio Comunale;

- ai sensi del comma 22, della legge 23/12/1998 n. 448 all'art. 31, la registrazione, la trascrizione, nonché la relativa voltura, presso l'Agenzia delle Entrate, del provvedimento di acquisizione avverranno a titolo gratuito;

5. di dare mandato e di autorizzazione il Dirigente del Settore Servizi per il Territorio e Lavori Pubblici, e l'Ufficio Tecnico Comunale, di procedere alla predisposizione degli atti necessari all'espletamento dell'eventuale attività di frazionamento, dell'emanazione dei decreti di accorpamento e del compimento della successiva fase di registrazione, trascrizione e voltura dei predetti decreti/determine dirigenziali;

6. di acquisire al patrimonio pubblico comunale indisponibile, al momento della registrazione, le aree riportate nell'elenco sopra-descritto;

Successivamente;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con la seguente votazione resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale:

Presenti n. 13;

Votanti n. 13;

Favorevoli n. 13;

Contrari n. 0;

Astenuti n. 0;

Unanimità

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Presidente

VITI SILVIO

Il Segretario

COPPOLA ELEONORA